# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## Gatineau[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

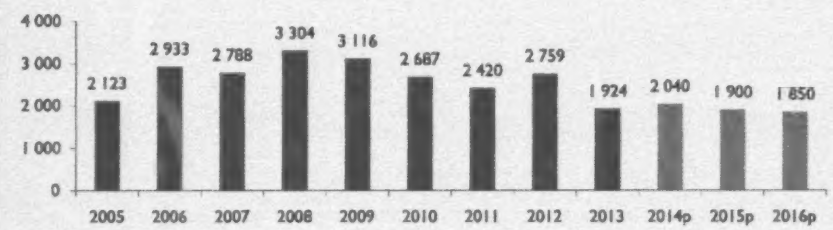
Date de diffusion : automne 2014

## Faits saillants

- Les conditions économiques et démographiques soutiendront faiblement la demande sur le marché immobilier gatinois.
- Les ventes Centris® enregistreront un creux cette année et de légers regains en 2015 et 2016.
- Après avoir connu une hausse en 2014, la construction résidentielle ralentira au cours des deux prochaines années.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs se situera à près de 6 % sur l'horizon prévisionnel.

Figure 1

**Mises en chantier dans la région de Gatineau**




Source : SCHL p : prévisions (SCHL)

[1] Partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

### Table des matières


1 Faits saillants
2 Marché du neuf : la construction résidentielle ralentira au cours des deux prochaines années
2 Marché de la revente : Après avoir atteint un creux, les ventes Centris® afficheront une légère croissance en 2015 et en 2016
3 Marché locatif : les conditions demeureront détendues
4 La reprise de l'emploi soutiendra modestement la demande d'habitations
4 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015
5 Tendances en bref
6 Pleins feux sur...
7 Résumé des prévisions



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Marché du neuf : la construction résidentielle ralentira au cours des deux prochaines années

Plusieurs facteurs influenceront l'activité sur le marché du neuf dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau au cours des deux prochaines années. D'une part, les acheteurs profiteront d'une offre relativement abondante de logements neufs et existants sur le marché, ce qui limitera le besoin d'unités additionnelles. D'autre part, cependant, les fondamentaux tempéreront un peu la tendance baissière. La légère croissance du marché de l'emploi et du bilan migratoire soutiendra, mais faiblement, la demande sur le marché du neuf. De plus, les taux hypothécaires demeureront favorables à la demande d'habitations, malgré la légère hausse prévue. Pris ensemble, ces facteurs concourront au ralentissement des mises en chantier d'habitations.

Du côté des logements individuels, la construction se stabilisera après avoir accusé une forte tendance à la baisse depuis plusieurs années. En 2014, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 470, comparativement 475 en 2013. La densification résidentielle sur le territoire de la ville de Gatineau (découlant du plan d'aménagement municipal) contribuera à limiter l'activité dans ce segment et à concentrer les mises en chantier de maisons individuelles dans les secteurs en périphérie. En 2015 et en 2016, cette tendance se poursuivra, et le rythme de la construction de maisons individuelles demeurera relativement stable, pour atteindre environ 450 unités.

La construction de logements collectifs connaîtra un certain rajustement au cours des années à venir.

Du côté des appartements, le démarrage de quelques grands ensembles de logements en copropriété en 2014, notamment dans le secteur de Hull, portera le total des mises en chantier de copropriétés à près de 575 unités, une hausse de 26 %. Au cours des prochaines années, le vaste choix de copropriétés offert sur le marché de la revente et sur le marché du neuf freinera la construction de nouvelles unités. Cette situation incitera les constructeurs à limiter leur rythme d'activité et à orienter la demande vers les unités invendues qu'ils ont en stock (voir l'encadré). Les mises en chantier de copropriété diminueront à 480 en 2015 et à 425 en 2016. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements sur le marché locatif sera relativement élevé dans la région cette année et dans les deux prochaines années, ce qui tempérera la construction de nouveaux appartements de ce type. Ainsi, les mises en chantier d'appartements locatifs diminueront à environ 475 unités en 2014, après avoir atteint 545 en 2013. Le nombre de mises en chantier d'unités locatives baissera ensuite à 430 en 2015 et à 375 en 2016.

Les maisons jumelées et en rangées continueront d'être avantagées par leur plus grande densité par rapport aux maisons individuelles, en particulier du côté de la municipalité de Gatineau. En 2014, la construction de maisons jumelées et en rangée augmentera, pour se chiffrer à 500 unités, contre 411 en 2013. En 2015 et 2016, les mises en chantier d'habitations de ce type augmenteront de nouveau et s'établiront à 550 et à 600 unités respectivement.

Ainsi, en 2014, les mises en chantier de logements collectifs augmenteront, pour se chiffrer à 1 570 (+7,0 %), puis elles diminueront et s'établiront à 1 460 en 2015 et à 1 400 en 2016.

Au total, les mises en chantier augmenteront de 6 % en 2014, pour se chiffrer à 2 040. Malgré la hausse, il s'agira d'un bilan relativement faible en regard des dernières années : en moyenne, 2 720 mises en chantier ont été enregistrées annuellement de 2003 à 2013. En 2015, le total des mises en chantier diminuera à 1 900 unités, ce qui représente une baisse de 7 %. En 2016, la diminution sera de 3 %, pour un total de 1 850 unités.

## Marché de la revente : Après avoir atteint un creux, les ventes Centris® afficheront une légère croissance en 2015 et en 2016

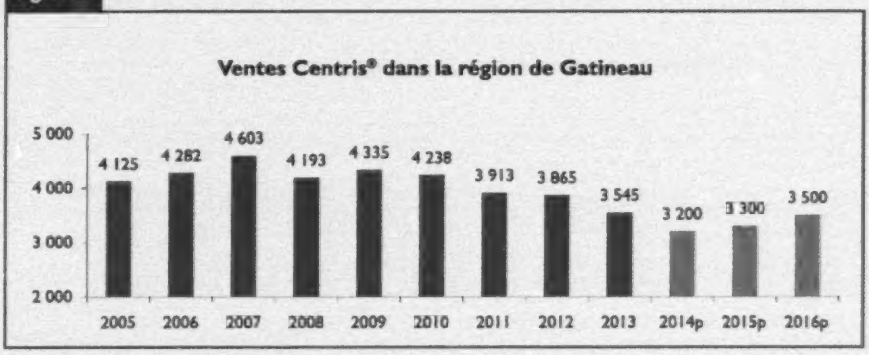
Les ventes Centris® dans la région enregistreront une baisse pour une cinquième année d'affilée en 2014, pour atteindre un creux de 3 200 transactions (-10 %). Cette baisse se manifestera dans tous les segments de marché, mais celui de la copropriété connaîtra la baisse la plus importante. La demande de logements existants a été réduite par une situation du marché de l'emploi relativement précaire, notamment chez les ménages âgés de 25 à 44 ans, ainsi que par une faible croissance des revenus et de la population. En 2015 et 2016, avec la légère reprise de l'emploi et du bilan migratoire (voir la section sur l'emploi), le marché de la revente connaîtra une certaine reprise, qui se manifestera surtout du côté de la maison unifamiliale. Néanmoins, les niveaux de transactions dans leur ensemble demeureront faibles en regard des dernières années. En 2015, 3 300 transactions Centris®

seront enregistrées sur le marché de la revente, soit une hausse de 3 %. En 2016, l'activité s'accélèrera pour atteindre 3 500 ventes Centris® (+ 6 %).

À l'opposé, l'offre de propriétés à vendre sur le marché de la revente a crû de façon importante en 2014. Les nouvelles inscriptions Centris® atteindront un sommet de 8 600, et les délais de vente s'allongeront, ce qui portera les inscriptions courantes Centris® à une moyenne annuelle de 3 300 en 2014. Par ailleurs, si la hausse de l'offre s'est manifestée dans tous les segments de marché, ceux de l'unifamiliale et de la copropriété afficheront les hausses les plus importantes en termes absolus. En 2015 et 2016, la tendance à la hausse se poursuivra, et ce, dans tous les segments de marché. Cependant, la croissance de l'offre sera modérée par la hausse des transactions. Ainsi, les inscriptions courantes Centris® atteindront 3 900 en 2015 et 4 000 en 2016.

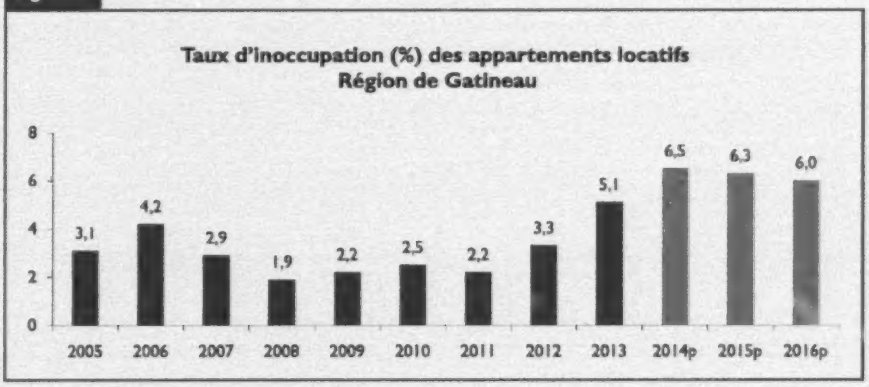
Ensemble, ces dynamiques de la demande et de l'offre sur le marché de la revente se traduiront par des conditions de marché plus détendues et favorables aux acheteurs[1] en 2014. De fait, tous les segments de marché avantageront les acheteurs, mais c'est celui de la copropriété qui affichera les conditions les plus détendues. En conséquence, peu de pression s'exercera sur les prix dans l'ensemble du marché : le prix Centris® moyen sera de 243 500 $, ce qui est 0,1 % de plus qu'en 2013. En 2015 et en 2016, la légère hausse des ventes Centris® contribuera à modérer la détente du marché, surtout du côté de la maison unifamiliale, et à raffermir quelque peu l'évolution des prix. Les conditions de marchés continueront toutefois d'avantager les acheteurs. Le prix Centris® moyen atteindra 246 100 $ en 2015, en hausse de 1,1 % et 249 200 $ en 2016, en hausse de 1,3 %.

Figure 2




Source : FCIQ, statistiques Centris® p : prévisions (SCHL)

Figure 3




Source : SCHL p : prévisions (SCHL)

## Marché locatif : les conditions demeureront détendues

À Gatineau, la vive détente du marché locatif amorcée il y a deux ans se poursuivra en 2014. Au cours des deux prochaines années, le marché locatif demeurera détendu, mais la proportion d'unités vacantes se stabilisera. Ainsi, en 2014, le taux d'inoccupation augmentera, pour atteindre 6,5 %, comparativement à 5,1 % en 2013. Il se chiffrera à 6,3 % en 2015, puis à 6,0 % en 2016. Cette baisse sera attribuable à la progression plus faible de l'offre, qui sera contrebalancée par une demande en légère croissance.

Du côté de l'offre, la construction de logements locatifs a été importante au cours des deux dernières années. Les mises en chantier avaient atteint un sommet de 717 unités en 2012, puis s'étaient établies à 545 en 2013, un niveau supérieur à la moyenne historique (508 unités entre 2003 et 2012). En 2014, vu la détente des

[1] La zone d'équilibre, comprise entre un ratio de 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'avantage pas plus les vendeurs que les acheteurs. Au-delà de 10, le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs change, et l'avantage passe du côté des acheteurs.

conditions de marché, la construction de nouveaux logements locatifs a entamé un ralentissement, qui se poursuivra en 2015 et 2016. Cela se traduira par une augmentation plus faible du nombre de logements locatifs offerts. Par ailleurs, la construction de logements en copropriété a aussi progressé de façon importante, et une part non négligeable d'entre eux est maintenant offerte en location[2]. Cela s'est traduit par une offre accrue de logements concurrents au locatif traditionnel. En 2015 et en 2016, la concurrence des nouvelles copropriétés offertes en location demeurera présente, mais la croissance de l'offre de copropriétés sera plus modérée.

De son côté, la demande de logements locatifs sera modérée en 2014. La faiblesse de l'emploi, notamment chez les 25-44 ans, et du bilan migratoire réduira la formation de nouveaux ménages locataires. En 2015 et en 2016, une croissance de l'emploi en deçà de 1 % et un bilan migratoire en faible hausse se traduiront par une demande légèrement plus importante, puisque le marché locatif demeurera une option prisée par les nouveaux arrivants dans la région.

## La reprise de l'emploi soutiendra modestement la demande d'habitations

Le marché de l'emploi renouera avec la croissance d'ici 2016, mais faiblement. Le marché a récemment traversé une période difficile pour la population active, les réductions d'emplois dans le secteur public n'ayant pas été totalement compensées par des gains dans le secteur privé. Cette situation s'est soldée par une diminution du nombre de personnes occupant un emploi dans la région. Si la reprise sur le marché de l'emploi s'est amorcée en 2014, elle n'a pas encore retrouvé les niveaux précédant le ralentissement, et ce, plus particulièrement chez les personnes âgées de 25 à 44 ans. Cela s'est vraisemblablement traduit par une demande d'habitations relativement faible, puisque ce groupe représente la majeure partie des acheteurs de logements de la région[3].

En 2015 et en 2016, le nombre de personnes occupant un emploi croîtra légèrement. Le regain attendu du côté des investissements privés devrait soutenir modérément les autres secteurs de l'économie au cours des deux prochaines années. La croissance de l'emploi demeurera toutefois inférieure à 1 % en 2015 et en 2016.

Ces variations sur le marché de l'emploi se répercuteront sur le bilan migratoire de Gatineau. En 2013, à la suite de la baisse de l'emploi, la région a vu son bilan migratoire diminuer, pour atteindre 1 566 personnes. En 2014, le bilan migratoire demeurera relativement stable, soutenu principalement par l'immigration, et se chiffrera à 1 500 personnes. En 2015 et 2016, au fur et à mesure que l'emploi retrouvera des niveaux similaires à ceux précédant le ralentissement, le pouvoir d'attraction de la région s'améliorera. L'immigration continuera de soutenir le bilan migratoire, et les mouvements entre la région de Gatineau et les autres provinces canadiennes, notamment l'Ontario, seront légèrement plus favorables. Du côté de la migration interne, un nombre accru de personnes d'autres parties du Québec viendront s'installer dans la région de Gatineau.

Au final, le bilan migratoire atteindra 1 600 personnes en 2015 et 1 650 en 2016. Les niveaux du bilan migratoire resteront toutefois faibles en regard de la moyenne des dix dernières années (environ 2 600 personnes annuellement).

La baisse du solde migratoire a eu une incidence particulièrement importante sur la demande de logements locatifs. Les données du recensement révèlent que les nouveaux arrivants tendent en majorité à opter pour la location à leur arrivée. Ainsi, au fur et à mesure que le bilan migratoire augmentera, la demande d'habitations croîtra dans ce segment de marché.

## Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

[2] Selon l'analyse des rôles fonciers des copropriétés situées dans la région de Gatineau.

[3] Selon les données de l'Enquête auprès des ménages de Statistique Canada, près de 70 % des acheteurs dans la région de Gatineau avaient moins de 44 ans.

## Tendances en bref

| Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf | |
|---|---|
| Taux hypothécaires | Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements. |
| Emploi | L'emploi dans la région connaîtra une reprise en 2014 et une faible croissance en 2015 et 2016. Ce revirement de tendance soutiendra, mais légèrement, la demande sur le marché de l'habitation. |
| Revenu | Après avoir diminué en 2013, la rémunération hebdomadaire moyenne progressera cette année, puis elle connaîtra de faibles hausses dans les deux prochaines années. L'accroissement des revenus contribuera à offrir un certain soutien à la demande d'habitation. |
| Population | Le bilan migratoire se redressera, mais il demeurera relativement faible, ce qui soutiendra légèrement la demande d'habitations dans la RMR. |
| Revente | Le choix relativement vaste de propriétés existantes proposé aux acheteurs aura pour effet de ralentir la demande de logements neufs. |

## Risques associés aux prévisions

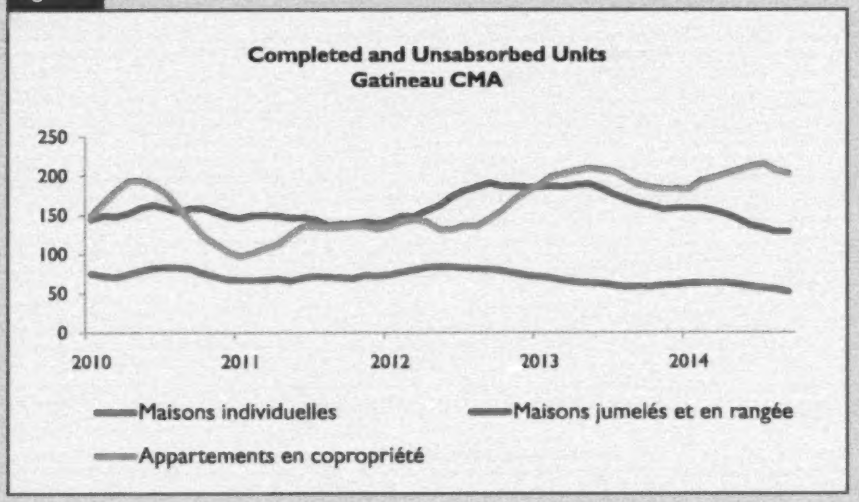
Certains facteurs peuvent infirmer les prévisions, dont les suivants :

- L'incertitude demeure quant à l'évolution future du secteur public, qui représente une part importante des emplois dans la région de Gatineau. Si, par exemple, l'emploi dans le secteur public venait à croître plus que prévu, la demande d'habitation pourrait augmenter de façon importante sur les marchés de la revente et du neuf. À l'inverse, de nouvelles baisses de l'emploi dans le secteur public réduiraient la hausse de la demande d'habitation.
- Advenant un écoulement moins rapide des stocks de copropriétés neuves, la part offerte en location pourrait croître davantage. Cela pourrait, toutes choses étant égales par ailleurs, détendre davantage les conditions sur le marché locatif.
- Dans l'éventualité d'un bilan migratoire plus faible que prévu, la formation de ménages locataires serait moins soutenue. Le cas échéant, les conditions sur le marché locatif pourraient continuer à se détendre, et la proportion d'unités vacantes augmenterait davantage.

## Pleins feux sur...

### État des stocks de logements neufs achevés, mais non écoulés dans la RMR de Gatineau

Figure 4




Source : SCHL

Les stocks de logements neufs non écoulés ont connu une progression importante au cours des dernières années. Au total, le nombre de logements neufs inoccupés s'élevait à environ 350 unités en septembre 2014. Cette hausse a été attribuable essentiellement aux logements collectifs, dont les stocks atteignaient près de 310 unités. Une analyse des données révèle que le phénomène est un effet de la forte construction de logements collectifs, conjuguée au ralentissement de la demande.

D'une part, le nombre de maisons jumelées et en rangée neuves inoccupées avait connu une progression importante au cours des dernières années. Depuis 2013, le ralentissement de la construction a permis de limiter la croissance des stocks : ils se sont établis à environ 130 en septembre. Bien qu'en baisse par rapport au dernier sommet de 200 unités enregistré en 2013, le niveau demeure légèrement au-dessus de la moyenne des dix dernières années, soit 104 unités. À l'opposé, le nombre d'appartements en copropriété non écoulés, qui a lui aussi effectué une remontée importante récemment, n'a pas connu de rajustement. Le stock de ce type de logement demeure ainsi à des niveaux historiquement élevés – environ 175 unités en septembre (moyenne des dix dernières années : 121 unités). Cela correspond à la moitié de l'ensemble des stocks de logements neufs dans la région de Gatineau et est essentiellement concentré dans la ville de Gatineau.

Du côté des maisons individuelles, le nombre d'unités neuves non écoulées demeure relativement stable et se situait à moins de 50 en septembre, ce qui est légèrement en deçà de la moyenne des dix dernières années (68 unités).

Ainsi, les stocks de logements neufs achevés mais inoccupés se concentrent dans le segment de la copropriété. Au cours des prochaines années, cette situation contribuera à la baisse des mises en chantier de copropriétés, puisqu'elle incitera les constructeurs à diriger la demande vers les unités inoccupées plutôt que d'en construire de nouvelles.

| Résumé des prévisions<br>RMR de Gatineau<br>Automne 2014 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014(P) | Var. en % | 2015(P) | Var. en % | 2016(P) | Var. en % |
| **Marché du neuf** | | | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 784 | 688 | 475 | 470 | -1,1 | 440 | -6,4 | 450 | 2,3 |
| Logements collectifs | 1 636 | 2 071 | 1 449 | 1 570 | 8,4 | 1 460 | -7,0 | 1 400 | -4,1 |
| Tous types de logement confondus | 2 420 | 2 759 | 1 924 | 2 040 | 6,0 | 1 900 | -6,9 | 1 850 | -2,6 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 346 788 | 366 940 | 380 056 | 384 000 | 1,0 | 389 000 | 1,3 | 394 000 | 1,3 |
| Jumelés | 190 966 | 206 050 | 224 011 | 225 500 | 0,7 | 229 000 | 1,6 | 232 500 | 1,5 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau) | 3,0 | 2,6 | 0,4 | 0,4 | - | 2,0 | - | 1,5 | - |
| **Marché de la revente**[1] | | | | | | | | | |
| Ventes Centris® | 3 913 | 3 864 | 3 544 | 3 200 | -9,7 | 3 300 | 3,1 | 3 500 | 6,1 |
| Nouvelles inscriptions Centris® | 7 165 | 7 706 | 7 970 | 8 600 | 7,9 | 8 900 | 3,5 | 9 000 | 1,1 |
| Inscriptions en vigueur Centris® | 2 017 | 2 353 | 2 806 | 3 300 | 17,6 | 3 900 | 18,2 | 4 000 | 2,6 |
| Prix Centris® moyen ($) | 231 748 | 238 807 | 243 330 | 243 500 | 0,1 | 246 100 | 1,1 | 249 200 | 1,3 |
| **Marché locatif**[2] | | | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 2,2 | 3,3 | 5,1 | 6,5 | - | 6,3 | - | 6,0 | - |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 731 | 743 | 744 | 745 | 0,1 | 750 | 0,7 | 755 | 0,7 |
| Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre) | 616 | 628 | 617 | | s.o. | | | | s.o. |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 3,52 | 3,17 | 3,08 | 3.00 - 3.25 | - | 3.20 - 4.00 | - | 3.70 - 4.60 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,37 | 5,27 | 5,24 | 5.00 - 5.50 | - | 5.25 - 6.00 | - | 5.55 - 6.45 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 172 500 | 173 000 | 169 600 | 172 800 | 1,9 | 173 300 | 0,3 | 174 000 | 0,4 |
| Croissance de l'emploi (%) | 2,2 | 0,3 | -2,0 | 1,9 | - | 0,3 | - | 0,4 | - |
| Taux de chômage (%) | 6,8 | 6,1 | 6,4 | 6,5 | - | 6,1 | - | 6,0 | - |
| Migration nette | 2 927 | 1 793 | 1 566 | 1 500 | -4,2 | 1 600 | 6,7 | 1 650 | 3,1 |

[1] Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2] Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2014-2016)

**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

## Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

**Mise en chantier de maison individuelle :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

**Mise en chantier de jumelé :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier de maison en rangée :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :**
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

**Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :**
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

**Indice des prix des logements neufs :**
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

## Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Ventes MLS® (Centris® au Québec) :**
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

**Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :**
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

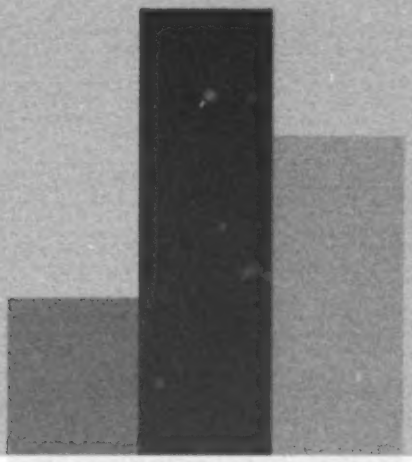
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Les données sur l'habitation comme vous les voulez**

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh

64289_2014_B02